763/07

Den 22. januar 2007 blev i sag nr. 68.708:

xxxxxx xxxxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med Nybolig KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtproblemer i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1948. Klagerne overtog ejendommen den 1/12 2000.

I tilstandsrapporten af 7/11 2000 er om kælderen anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrænd.**			
	2.2 Vægge	K1	1	Der foreligger stedvis salpeterudtrædning på kældervægge.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	2.2 Vægge	Årsagen til skaden er, at den tids kældre ikke er fugtisolerede og drænede. Der må påregnes løbende udbedring."

I Nybolig KvalitetsMærke er kælderens tilstand betegnet som god, ligesom sælgeren har svaret nej til spørgsmålet om, hvorvidt han er bekendt med fugtproblemer.

Efter anmeldelsen af skaden har selskabets bygningskonsulent besigtiget ejendommen den 15/9 2005. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**3. Beskrive skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Husets kældervægge er opført 1948 på den måde man gjorde den gang. (Det vil sige uden fugtspærre)
Kælder blev den gang brugt til vaskekælder og opbevaring af brændsel.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
Det er det man kan forvente af en sådan ejendom, skadelidte har indrettet kælderen til soveværelse og spisestue, det mener jeg ikke man kan forvente at en kælder af den alder kan bruges til. Skal en kælder bruges til beboelse, skal der være omfangsdræn og isolerede kældervægge."

På baggrund af rapporten afviste selskabet ved skrivelse af 28/10 2005 at erstatte skaden med henvisning til, at fugt i en ældre kælder fra 1948 ikke udgør en skade i forsikringens forstand.

Over for nævnet har klagerne ved klage af 31/1 2006 nedlagt følgende påstand:

"Klinkerne i kælderen fjernes - isolering inden ny gulvbelægning (ikke nødvendigvis klinker) - injektion i alle vægge for at danne en fugtspærre - udbedring af vægge."

Til støtte for påstanden har klagerne anført:

"Vi købte huset i dec. 2000. Som lovet i salgsmat. var der virkelig tale om et fuldt moderniseret hus. Moderniseringen var sket i 1995. Sælger fremhævede specielt kælderen. En del af væggene var nye og alle klinkegulve også fra 1995. På forespørgsel om fugt i kælderen, svarende sælger, at det var der overhovedet ikke. Vi

handlede derfor i god tro. Men vi har store problemer om sommeren i varmt vejr/fugtig varme. Vand på gulve og op ad væggene med mug m.m. til følge - specielt mug på indv. vægge samt tæpper og møbler. Resten af året er der ingen problemer. Om sommeren kører affugteren dagligt."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 20/2 2006 fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"… kælderen er fra 1948 og opført som man gjorde dengang, d.v.s. uden fugtspærre. Kældre blev dengang anvendt til vaskekælder og opbevaring af brændsel.

Forsikringstager har indrettet kælderen til soveværelse og spisestue og det mener vores konsulent ikke man kan forvente at en kælder som denne kan bruges til, når der ikke er isolerede kældervægge og omfangsdræn.

Forholdet er endvidere nævnt i tilstandsrapporten pkt. 2.2 med note 1. I pkt. 2.2 er anført at der forefindes stedvis salpeterudtrædning på kældervægge (K1) (note 1). I note 2 er nævnt, at 'Årsagen til skaden er, at den tids kældre ikke er fugtisolerede og drænede. Der må påregnes løbende udbedring.'

Vi har afvist forholdet i brev af 28. oktober 2005, da ejendommen ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme, og ejendommen ikke har en væsentlig nedsat værdi eller brugbarhed sammenlignet med andre ejendomme fra samme tid.

…

Forsikringstager oplyser i sin klage, at sælger har stillet dem i udsigt, at ejendommens kælder var uden fugt. Det er ikke det der fremgår af tilstandsrapporten, og derfor er skadebegrebet ikke opfyldt.

Endvidere er tilstandsrapporten ikke mangelfuld eller misvisende, og også af denne grund er der ikke dækning over forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

2 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at fugtproblemerne i kælderen ikke går ud over, hvad klagerne må forvente husets alder taget i betragtning samt oplysningerne i tilstandsrapporten. Hvad der måtte være anført i salgsmaterialet, er uden betydning for selskabets dækningsforpligtelse.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, jf. de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser. Som følge heraf dækker forsikringen heller ikke udbedring af fugtskader, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Da an-

lægning af fugtspærre og isolering af gulv i kældre ikke var en gængs eller anvendt metode i 1948, kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann